

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Moselundsvej 27, 3540 Lyngbe
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 03-X0001929
Ejerudgift/md.: kr. 3.323

Dato: 17.6.2025



Beskrivelse:

Velholdt etplansvilla med fantastisk have

Søger I et hus af en overkommelig størrelse? Og er en stor have højt på ønskelisten? I så fald er denne ejendom i Lyngbe værd at se nærmere på. Der er tale om en etplansvilla på 101 kvadratmeter, som er løbende vedligeholdt. Ejendommens tag er eksempelvis fra 2021, og i 2022 er huset hulmursisoleret. I 2023 er der opsat nye gipslofter i flere afdelinger af boligen, og samme år er de indvendige døre udskiftet. Det tilhørende havemiljø er også velplejet og særdeles børnevenligt.

Vi starter lidt utraditionelt udendørs, for den lukkede baghave er virkelig fantastisk. Haven er beplantet med frugttræer, bærbuske og frodige staudedebede, og mod syd er der anlagt en flot stenterrasse. Haven har tillige drivhus og et afsnit med køkkenhave, og på plænen er der god plads til legeredskaber. Der medfølger endvidere en garage, som har indbygget redskabsrum.

Samlingspunktet inden døre er den lyse, todelte stue, som har store vinduespartier og terrassedøre. Her er i øvrigt hyggelig pejseindsats, og ligesom i størstedelen af huset er der pænt trægulv. En lille åbning i væggen giver kig til det fine og funktionelle køkken, som har komfortabel gulvvarme.

Planløsningen inkluderer derudover et soveværelse og et værelse – begge med indbyggede skabe. Husets tidssvarende flisebadeværelse er udført med sort skuffeinventar og bruseniche, og de resterende kvadratmeter er udnyttet til et bryggers og en entré. Det rummelige bryggers er opdateret i 2016, hvor der ligeledes blev installeret nyt gasfyr.

I bosætter jer centralt i byen, tæt på et dejligt, grønt fællesområde. Fra adressen er der gåafstand til nærmeste daginstitution, og det tager kun omkring fem minutter at spadsere til torvets indkøbsmuligheder. Skolen og idrætshallen nås hurtigt på cykel, og I har heller ikke langt til Lyngbe Natur- og Fritidsområde.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Thomas Ellersgaard Korshavn

Adresse: Moselundsvej 27, 3540 Lyngby
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 03-X0001929
Ejerudgift/md.: kr. 3.323

Dato: 17.6.2025



Adresse: Moselundsvej 27, 3540 Lyngby
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 03-X0001929
Ejerudgift/md.: kr. 3.323

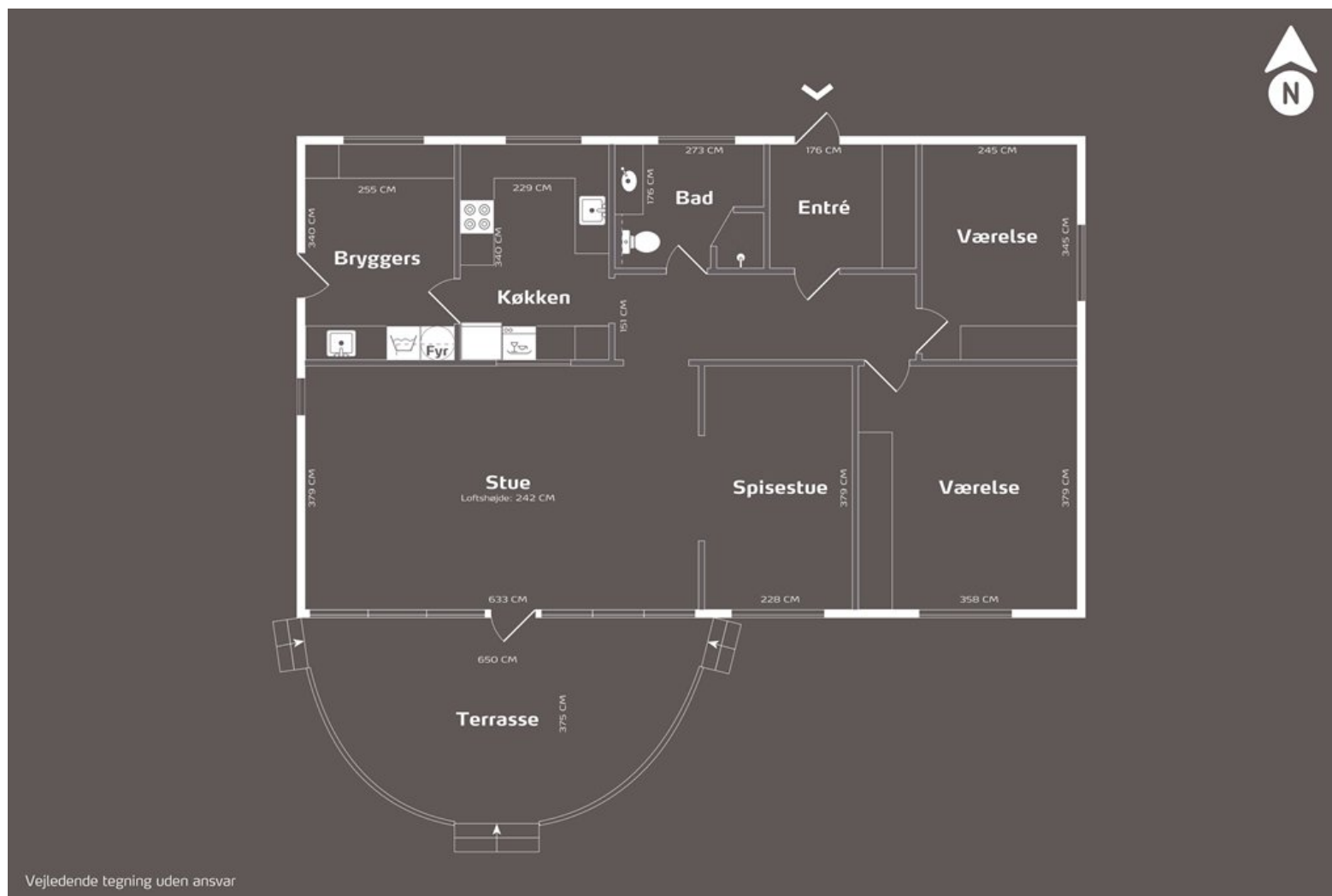
Dato: 17.6.2025



Adresse: Moselundsvej 27, 3540 Lyngby
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 03-X0001929
Ejerudgift/md.: kr. 3.323

Dato: 17.6.2025



Adresse: Moselundsvej 27, 3540 Lyng
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 03-X0001929
Ejerudgift/md.: kr. 3.323

Dato: 17.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Allerød
Matr.nr.: 6ab Uggeløse By, Uggeløse
BFE-nr.: 2260328
Zonestatus:
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.625.000,00
Grundværdi: 2.555.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.100.000,00
Grundlag for grundskyld: 2.044.000,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	884 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	101 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	101 m ²
Andre bygninger:	26 m ²
-heraf Garage	26 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

26.3.1963 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

Digital Spildevandsplan med tillæg kan læses på: <https://alleroed.dkplan.dk/plan/8#/>

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Køleskab mærke: Scancool
type: Kogeplade mærke: Voss Elektrolux
type: Ovn mærke: Voss Elektrolux
type: Emhætte mærke: Thermes
type: Fryser mærke: Elektrolux
type: Vaskemaskine mærke: Bosch
type: Tørretumbler mærke: LG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Moselundsvej 27, 3540 Lynge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 03-X0001929
Ejerudgift/md.: kr. 3.323

Dato: 17.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TRYG
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: For yderligere oplysning om dækningsforhold henvises til policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 14.200,00 Forbrug: 1.233,6 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejseindsats

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret som lettere foruren

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som foruren.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Ejendomsskatteformen og fremtidig beskatning af grundejerforeningens fælles arealer

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatteform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskylds-beskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskylds-beskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Moselundsvej 27, 3540 Lyngby
 Kontantpris: kr. 3.395.000

 Sagsnr.: 03-X0001929
 Ejerudgift/md.: kr. 3.323

Dato: 17.6.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Renovation	kr. 6.339,00	Kontantpris/udbetaling
Afgift skadedyrsbekæmpelse	kr. 112,56	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Ejendomsværdiskat	kr. 10.710,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Grundskyld	kr. 16.352,00	I alt
Skorstensfejer	kr. 587,65	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Husforsikring	kr. 5.771,93	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 39.873,14	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 18.630 md./ 223.557 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.979 md./ 179.743 år v/ 25,88 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 17.6.2025. For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/10 - 1/4. **Forbehold:**

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Ejendomsmægleren kan dog henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Moselundsvej 27, 3540 Lynge
 Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 03-X0001929
 Ejerudgift/md.: kr. 3.323

Dato: 17.6.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån	977.013,33	977.013,33	727.874,93	DKK	1,00	46.943,61	25,58	8.73				

Reduktion af tinglysningsafgift

Der gøres særligt opmærksom på evt. tinglyste lån som ikke fremgår af salgsopstillingens side 5.

Adresse: Moselundsvej 27, 3540 Lynge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 03-X0001929
Ejerudgift/md.: kr. 3.323

Dato: 17.6.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes en pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Vi gør opmærksom på, at vi anvender fotomanipulation for at understøtte boligpræsentationen og beskytte særligt indbo. Nogle billeder kan derfor være manipuleret.

LokalBolig samarbejder med Jyske Bank.